

# Brf Kulan 1

Org nr 769608-4784

## Årsredovisning 2020

---

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 8    |
| - balansräkning          | 9    |
| - kassaflödesanalys      | 11   |
| - noter                  | 12   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Kulan 1, byggdes ursprungligen 1938 och renoverades 1997. Fastigheten ägdes tidigare av Åke Sundvall Bygg & Fastighetsaktiebolag. Brf Kulan 1 övertog fastigheten 2003. Föreningen registrerades 2002-06-20 och den ekonomiska planen registrerades 2003-10-27. Fastigheten är belägen på Smedsbacksgatan 1 i Stockholm i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 64 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. På fastigheten finns 3 parkeringsplatser för bostadsrättshavare samt 7 parkeringsplatser för lokalhyresgäst.

#### Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kök,  
16 st 2 rum och kök,  
16 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 848 m<sup>2</sup> enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 688 m<sup>2</sup> enligt taxeringsbesked

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB och lokalvården har skötts av Ren Standard i Stockholm.

### **Fastighetens tekniska status**

Följande större renoveringar och andra åtgärder har genomförts i fastigheten de senaste fem åren:

- 2016 Målning av plåttak
- 2017 Utbyte av ICA:s ytterdörr på baksidan
- 2018 Fiberinstallation i alla lägenheter  
Ny platsättning utanför ICA:s entré  
Anläggning av ny cykelparkering  
Nya staket på framsidan
- 2019 Nya armaturer och nödbelysning i trapphuset  
Nya bärlinor till hissarna
- 2020 Installation av automatsmörjning av hisslinor  
Grillplats anlagd  
Omplantering av framsidan

Föreningen har en underhållsplan som visar fastighetens långsiktiga underhållsbehov de kommande fem åren (beräknade kostnader anges inom parentes för det första året):

- 2021 Balkongbesiktning med efterföljande åtgärder,  
bl a målning av vissa undersidor (150 tkr)  
Målning av källargolv (20 tkr)  
Renovering av en av trapporna på baksidan (30 tkr)  
Rensning av ventilationskanaler samt justering av frånluftsfläktarna (80 tkr)
- 2022 Renovering av entré- och källardörr  
Målning av väggar i trapphus och entré
- 2023 Asfaltering av baksidan  
Målning av plåttak  
Renovering av marmorgolv i källaren
- 2024 Relining av liggande stammar
- 2025 Tvättstugeutrusning

En mer omfattande redogörelse för renoveringar och andra åtgärder över ett större antal år återfinns på föreningens hemsida som är tillgänglig för föreningens medlemmar.

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är, för år 2020, 1 429 kr per bostadslägenhet. Dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den pågående pandemin har inte haft någon negativ inverkan på föreningens ekonomi och finansiella ställning. Lånen har amorterats med ytterligare 2.000.000 kronor under året. Ett nytt kontrakt med föreningens hyresgäst ICA Sverige för de närmaste tre åren har tecknats under verksamhetsåret.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Covid-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella situationen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad eller obefintlig.

Styrelsen har beslutat att sänka medlemsavgifterna med 15 procent från och med april månad 2021.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-15 haft följande sammansättning:

|           |  |   |
|-----------|--|---|
| Ordinarie | Helen Tronstad<br>Anneli Kastrop<br>Tove Gram<br>Johanna Persson<br>Karl-Isak Nejman | Ledamot, ordförande<br>Ledamot,<br>Ledamot,<br>Ledamot,<br>Ledamot (avgått efter avflyttning) |
|-----------|--|---|

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| Suppleant | Olof Wesström<br>Johnny Wijk |
|-----------|------------------------------|

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCooper |
|-----------|--------------------------------|

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Valberedning | Eva Näslund<br>Johan Alm |
|--------------|--------------------------|

### **Stadgar**

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-07-12.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|   |     | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                 | tkr | 3 829       | 3 809       | 3 588       | 3 752       | 3 746       |
| Resultat efter finansiella poster               | tkr | 730         | 740         | 557         | 808         | 359         |
| Kassalikviditet                                 | %   | 122         | 175         | 378         | 63          | 264         |
| Soliditet                                       | %   | 75          | 73          | 70          | 66          | 65          |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm<br>boyta | kr  | 783         | 782         | 782*        | 782         | 782         |
| Värmekostnad per kvm totalyta                   | kr  | 135         | 135         | 131         | 137         | 148         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta                  | kr  | 20          | 18          | 21          | 19          | 22          |
| Elkostnad per kvm totalyta                      | kr  | 13          | 13          | 13          | 13          | 15          |
| Fastighetslån per kvm totalyta                  | kr  | 6 222       | 6 787       | 7 636       | 8 767       | 9 050       |
| Genomsnittlig skuldränta                        | %   | 0,75        | 1,11        | 1,22        | 1,43        | 2,69        |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

\*Föreningen hade en avgiftsfri månad under året, vilket inte tagits hänsyn till här.

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

|  | Insatser,<br>uppl. avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                 | 57 309 987                  | 4 869 622                   | 4 583 040              | 739 910           | 67 502 559 |
| För. av<br>insatser/upplåtelseavgifter         |                             |                             |                        |                   |            |
| Avsättning till fond för yttre<br>underhåll    |                             | 403 200                     | -403 200               |                   |            |
| lanspråktagande av fond för<br>yttre underhåll |                             |                             |                        |                   |            |
| Omföring av föregående års<br>resultat         |                             |                             | 739 910                | -739 910          |            |
| Årets resultat                                 |                             |                             |                        | 730 439           | 730 439    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | 57 309 987                  | 5 272 822                   | 4 919 750              | 730 439           | 68 232 998 |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 919 750        |
| Årets resultat      | 730 439          |
|                     | <hr/>            |
|                     | <b>5 650 189</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 403 200          |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll                  | 0                |
| Balanseras i ny räkning                                       | 5 246 989        |
|   | <hr/>            |
|   | <b>5 650 189</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 828 634         | 3 808 948         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 88 000            | 84 000            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 916 634</b>  | <b>3 892 948</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -2 003 557        | -1 891 825        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -201 570          | -225 270          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -115 984          | -116 998          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -602 676          | -602 676          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 923 787</b> | <b>-2 836 769</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>992 847</b>    | <b>1 056 179</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1 937             | 4 887             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -264 345          | -321 156          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-262 408</b>   | <b>-316 269</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>730 439</b>    | <b>739 910</b>    |
| <b>Årets vinst</b>                                |            | <b>730 439</b>    | <b>739 910</b>    |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5, 6       | 89 960 268        | 90 562 944        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>89 960 268</b> | <b>90 562 944</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>89 960 268</b> | <b>90 562 944</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 44 058            | 16 128            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 227 024           | 210 399           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>271 082</b>    | <b>226 527</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 7          | 1 216 753         | 1 966 655         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 216 753</b>  | <b>1 966 655</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 487 835</b>  | <b>2 193 182</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <b>91 448 103</b> | <b>92 756 126</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 54 516 989        | 54 516 989        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 2 792 998         | 2 792 998         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 272 822         | 4 869 622         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>62 582 809</b> | <b>62 179 609</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 4 919 750         | 4 583 040         |
| Årets vinst                                  |            | 730 439           | 739 910           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>5 650 189</b>  | <b>5 322 950</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>68 232 998</b> | <b>67 502 559</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 22 000 000        | 24 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>22 000 000</b> | <b>24 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 170 739           | 303 981           |
| Skatteskulder                                |            | 75 359            | 45 624            |
| Övriga skulder                               | 9          | 81 885            | 89 949            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 887 122           | 814 013           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 215 105</b>  | <b>1 253 567</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>91 448 103</b> | <b>92 756 126</b> |

## Kassaflödesanalys

|  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                   |                   |
| Årets resultat   | 730 439           | 739 910           |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                               |                   |                   |
| Avskrivningar  | 602 676           | 602 676           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>      | <b>1 333 115</b>  | <b>1 342 586</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>   |                   |                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar  | -44 555           | 23 103            |
| Förändring av leverantörsskulder   | -133 242          | 194 482           |
| Förändring av kortfristiga skulder   | 94 780            | 114 296           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>1 250 098</b>  | <b>1 674 467</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| Förändring av långfristiga skulder   | -2 000 000        | -3 000 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-2 000 000</b> | <b>-3 000 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-749 902</b>   | <b>-1 325 533</b> |
| Likvida medel vid årets början   | 1 966 655         | 3 292 189         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 216 753</b>  | <b>1 966 656</b>  |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tidigare har byggnaden skrivits av enligt en 40-årig annuitetsplan men fr.o.m. år 2014 skrivs byggnaden av enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstid har tillämpats:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 130 år |
| Fiber   | 30 år  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 537 286 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3536).

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som räntekostnad i för varje lån som andel av utgående fastighetslån.

**Not 2 Nettoomsättning**

|  | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 2 228 616        | 2 228 616        |
| Hyror lokaler                          | 1 546 912        | 1 526 560        |
| Hyror parkeringar                      | 29 700           | 26 400           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 14 144           | 20 324           |
| Övriga intäkter                        | 9 262            | 7 048            |
| <b>Summa</b>                           | <b>3 828 634</b> | <b>3 808 948</b> |

**Not 3 Driftskostnader**

|                                       | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                     | 404 375          | 291 078          |
| Periodiskt underhåll                  | 225 738          | 248 903          |
| Fastighetsskötsel/städning/larmtjänst | 110 179          | 102 814          |
| Uppvärmningskostnad                   | 478 071          | 477 680          |
| Rengöring ventilation, brandskydd     | 17 136           | 18 007           |
| Vatten- och avloppsavgifter           | 69 108           | 62 108           |
| Elavgifter                            | 46 899           | 46 231           |
| Renhållning                           | 122 674          | 57 824           |
| Snöröjning                            | 17 758           | 40 802           |
| Förbrukningsinventarier/materiel      | 23 927           | 6 326            |
| Fastighetsförsäkringar                | 66 698           | 64 083           |
| Försäkring övrigt                     | 22 555           | 50 378           |
| Tv, bredband, telefoni                | 152 983          | 183 463          |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift     | 245 456          | 242 128          |
| <b>Summa</b>                          | <b>2 003 557</b> | <b>1 891 825</b> |

**Not 4 Personalkostnader**

|                                       | <u>2020</u>    | <u>2019</u>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen                | 96 600         | 94 600         |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 19 384         | 22 398         |
| <b>Summa</b>                          | <b>115 984</b> | <b>116 998</b> |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

|  | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                       | 75 345 453        | 75 345 453        |
| Utgående anskaffningsvärde                               | 75 345 453        | 75 345 453        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -8 082 509        | -7 479 833        |
| Årets avskrivning  | -602 676          | -602 676          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                      | -8 685 185        | -8 082 509        |
| Mark   | 23 300 000        | 23 300 000        |
| <b>Summa bokfört värde</b>                               | <b>89 960 268</b> | <b>90 562 944</b> |
| <br>   |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader                                 | 58 400 000        | 58 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                                      | 76 000 000        | 76 000 000        |
|  | 134 400 000       | 134 400 000       |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder   | 119 000 000       | 119 000 000       |
| Lokaler  | 15 400 000        | 15 400 000        |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                        | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 52 000 000        | 52 000 000        |
|                        | <b>52 000 000</b> | <b>52 000 000</b> |

**Not 7 Kassa och bank**

|              | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Nordea       | 860 931           | 1 312 770         |
| SBAB         | 355 822           | 653 885           |
| <b>Summa</b> | <b>1 216 753</b>  | <b>1 966 655</b>  |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

|                            | <u>Ränta</u> | <u>Skuld</u>      | <u>Omsättes</u> |
|----------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| SBAB                       | 0,54%        | 2 000 000         | 2021-08-17      |
| SBAB                       | 0,43%        | 2 000 000         | 2021-12-07      |
| Stadshypotek               | 1,26%        | 5 000 000         | 2022-06-01      |
| Stadshypotek               | 0,74%        | 5 000 000         | 2022-06-01      |
| Stadshypotek               | 0,50%        | 3 000 000         | 2021-06-14      |
| Stadshypotek               | 0,59%        | 5 000 000         | 2024-12-01      |
| <b>Summa fastighetslån</b> |              | <b>22 000 000</b> |                 |

**Not 9 Övriga skulder**

|              | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Momsskuld    | 81 885            | 89 949            |
| <b>Summa</b> | <b>81 885</b>     | <b>89 949</b>     |

Stockholm 2021- 04-15



Helene Tronstad



Anneli Kastrup



Tove Gram



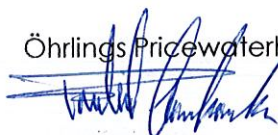
Johanna Persson



Johnny Wijk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Fatih Özcelik**  
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kulan 1, org.nr 769608-4784

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kulan 1 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:





- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kulan 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är



försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 12 maj 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor